

CRNA GORA  
**OPŠTINA BUDVA**  
**Sekretarijat za urbanizam  
i održivi razvoj**  
Broj: 06-062-U-826/127/5-2016.  
Budva, 05.02.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući u ponovnom postupku po rješenju Glavnog administratora, broj 12-01-u-156/2, od 18.12.2018. godine, na osnovu člana 91, stav 1 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 238 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br. 64/17 i 44/18) i člana 237, stav 2, a u vezi sa članom 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), d o n o s i

## R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE **NIKČEVIĆ LUKI iz Nikšića**, izgradnja objekta - turističkih vila, **na urbanističkoj parceli br. 1**, koju čini katastarska parcela br. 573 i djelovi katastarskih parcela br. 572 i 1964/1 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Bare", a u svemu prema Idejnom projektu, broj 87/2016, koji je izradio "LD Gradnja" d.o.o. Nikšić i Reviziji idejnog projekta, broj 215-1/16, koju je izradio "Kov-Atelje" d.o.o. Nikšić, prema kojim bruto razvijena građevinska površina objekata iznosi: **Vila »A«**: 179,22 m<sup>2</sup> + Garaže: 152,53 m<sup>2</sup>. Spratnost vile »A« je: S+P+1; **Vila »B«**: 160,70 m<sup>2</sup> + Garaže: 23,00 m<sup>2</sup>. Spratnost vile »B« je: S+P. **Vila »C«**: 259,98 m<sup>2</sup> + Garaže: 20,96 m<sup>2</sup>. Spratnost vile »C« je: S+P+1.

2. **Građenje objekata iz tačke 1 ovog rješenja investitor može započeti na osnovu ove građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.**

3. Investitor je dužan da građenje objekata započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, jer mu u suprotnom prestaje pravo građenja objekata po izdatoj građevinskoj dozvoli.

4. Investitor mora završiti radove na objektima u roku od tri godine od dana pravosnažnosti građevinske dozvole.

5. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekata istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

6. Investitor je dužan da sedam dana prije početka građenja objekata prijavi radove nadležnom inspekcijskom organu, uz obavezu da im dostavi revidovani glavni projekat u digitalnoj formi (član 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata).

7. Investitor je dužan da prije početka građenja objekata obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

8. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekata, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

9. **Investitor je dužan da prije podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole, dostavi pozitivan zapisnik Ekološke inspekcije o ispunjenosti uslova propisanih Elaboratom procjene uticaja na životnu sredinu za predmetni objekat.**

10. **Obaveza investitora je da prilikom izdavanja upotrebne dozvole ovom Sekretarijatu dostavi potvrdu o izmirenim obavezama shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 01-3713/1, od 26.12.2018. godine.**

## Obrazloženje

Radulović Desimir, punomoćnik Nikčević Luke iz Nikšića, podnio je, zahtjev ovom Sekretarijatu, broj 06-062-U-826/1, od 26.09.2016. godine, da mu se odobri izgradnja objekta - turistička vila, na urbanističkoj parceli br. 1, koju čini katastarska parcela br. 573 i djelovi katastarskih parcela br. 572 i 1964/1 KO Reževići I, u zahvatu LSL "Bare".

Kako u Zakonom predviđenom roku za izdavanje građevinske dozvole od 30 dana, investitor nije regulisao obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kod Sekretarijata za investicije i planiranje prostora Opštine Budva, kao ni naknadu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja kod JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", ovaj Sekretarijat je donio Zaključak o prekidu postupka, broj 06-062-U-826/127, od 25.11.2016. godine.

Iz razloga što je od donošenja predmetnog zaključka o prekidu postupka, prošao vremenski period od 11 mjeseci, a imenovani nije dostavio dokaze o izmirenim obavezama na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, to je imenovani aktom broj 06-062-U-826/127/2-2016. od 13.10.2017. godine, pozvan da u roku od 8 dana od dana prijema istog dostavi tražene dokaze.

Kako imenovani u ostavljenom roku, kao ni uproduženom roku od 9 mjeseci, nakon dobijanja predmetnog akta, nije dostavio tražene dokaze, to je aktom ovom Sekretarijata, broj 06-061-U-826/127/3-2016. od 02.08.2018. godine, ponovo pozvan da u roku od 10 dana od dana prijema akta, dostavi tražene dokaze. U predmetnim aktima imenovani je upozoren na posljedice u slučaju propuštanja roka.

Kako imenovani nije postupio ni po novom aktu, od 02.08.2018. godine, u ostavljenom, kao ni u produženom roku, od 60 dana, to je ovaj Sekretarijat rješenjem, broj 06-062-U-826/127/4-2016. od 05.10.2018. godine, odbio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Na predmetno rješenje imenovani je izjavio žalbu Glavnom administratoru Opštine Budva, koji je rješenjem broj 12-01-u-156/2, od 18.12.2018. godine, poništio rješenje ovog Sekretarijata i vratio predmet na ponovni postupak i odlučivanje.

U predmetnom rješenju Glavnog administratora Opštine Budva, kao razlog za poništaj rješenja ovog Sekretarijata, između ostalog, navedeno je da je stranka podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u vrijeme važenja starog Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), kao i da je po istom donio zaključak o prekidu postupka, broj 06-062-U-826/127, od 25.11.2016. godine, te da je shodno članu 1 Zakona o izmjeni Zakona o upravnom postupku («Službeni list CG», broj 37/17), kojim je propisano da postupci koji do dana početka primjene ovog Zakona nisu pravosnažno okončani, okončaću se po odredbama Zakona o opštem upravnom postupku postupku ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11), te imajući u vidu činjenicu da se u konkretnom slučaju radi o postupku koji je do početka primjene novog Zakona nije pravosnažno postupak okončan, već je bio u prekidu, prvostepeni organ je bio u obavezi da prilikom odlučivanja u predmetnoj upravnoj stvari primjeni odredbe starog, a ne novog Zakona. Takođe je navedeno da se iz spisa predmeta ne može utvrditi da je prvostepeni organ prije odbijanja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, nije dao stranci mogućnost da se izjasni o svim okolnostima i činjenicama vezanim za konkretni upravni postupak, a što im odredbama člana 135 Zakona o opštem upravnom postupku, omogućeno da stranka učestvuje u postupku i da daje potrebne podatke i brani svoja prava i zakonom zaštićene interese i da iznosi činjenice koje mogu biti od uticaja za rješavanje upravne stvari. Dalje se u rješenju navodi da je stranka uz

žalbu priložila dokaze koji ukazuju na činjenicu da su se stekli uslovi za zaključenje ugovora o komunalnom opremanju zemljišta, kao i obzirom na navode stranke da je platio naknadu za komunalno opremanje zemljišta u iznosu od 350.000 €, ne davanjem mogućnost imenovanom da iznese dokaze prije donošenja osporenog rješenja, čime je prvostepeni organ donio rješenje uz pogrešnu primjenu materijalnog prava i apsolutno bitnu povredu pravila upravnog postupka iz člana 226, stav 1, tačka 2, a u vezi sa članom 135 ("Službeni list RCG", broj 60/03 i "Službeni list CG", broj 32/11).

Rješavajući u ponovnom postupku, a postupajući po uputama rješenja Glavnog administratora, pozvan je Radulović Desimir, punomoćnik Nikčević Luke da se izjasni o činjenicama i okolnostima koje bi mogle uticati na donošenje drugačije odluke u ovoj pravnoj stvari. Dana, 28.12.2018. godine, imenovani je dao izjavu na zapisnik u ovom Sekretarijatu da plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nije zavisila od investitora već od Opštine Budva, koja je trebala da izvrši eksproprijaciju zemljišta za izgradnju pristupne saobraćajnice kako bi se planirani objekti mogli graditi, te da je konačno postignut dogovor i da su zaključeni ugovori sa Opštinom Budva o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, br. 01-3713/1, br. 01-3712/1 i br. 01-3710/1 i da će plaćanje biti realizovano do kraja januara godine. Imenovani je istakao da će naknadu za Regionalni vodovod regulisati do kraja decembra 2019 i predložio da ovaj organ nakon dostavljenih dokaza promijeni odluku i u ponovnom postupku postupajući po zahtjevu Nikčević Luke, izda građevinsku dozvolu za izgradnju predmetnih objekta.

Cijenjeći navode iz predmetne izjave kao i uvidom u kompletne spise predmeta, ovaj organ je prihvatio navode imenovanog i dostavom dokaza zbog kojih je postupak bio prekinut zaključkom, br. 06-062-U-826/127, od 25.11.2016. godine stekli su se uslovi za nastavak postupka.

Pregledom podnesenog zahtjeva i dostavljene dokumentacije, takođe je, utvrđeno da je imenovani, zahtjevom broj 06-062-U-588/1, od 24.06.2016. godine, pokrenuo kod ovog Sekretarijata postupak za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju predmetnog objekta i da je u tom postupku pribavljen dio dokumentacije propisan članom 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a da je zbog nepotpune dokumentacije, a po zahtjevu investitora, postupak za izdavanje građevinske dozvole, obustavljen zaključkom broj 06-062-U-588/79, od 25.07.2016. godine.

Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine, razmotrio je podneseni zahtjev, broj 06-062-U-826/1, od 26.09.2016. godine, sa priloženom dokumentacijom, pa nalazi da se dokumentacija, saglasnosti i dokazi pribavljeni u prethodnom postupku, mogu smatrati kao dokazi i u ovom postupku, te se građevinska dozvola izdaje na osnovu iste i naknadno pribavljene dokumentacije, i to:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-01-4929/1, od 18.06.2012. godine,
- izvod iz LSL "Bare",
- Idejni projekat, broj 87/2016, od 18.10.2016. godine, koji je izradio "LD Gradnja" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-31516, od 05.07.2018. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- Reviziji idejnog projekta, broj 215-1/16, od 21.06.2016. godine, koju je izradio "Kov-Atelje" d.o.o. Nikšić; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-31466, od 19.06.2018. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,
- list nepokretnosti – prepis, broj 783, od 28.12.2018. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva, prema kojem je kao nosilac prava svojine na zemljištu na kat.parcelama upisanih u istom, u obimu prava 1/1 upisan Nikčević Luka iz Nikšića, a u rubrici podaci o teretima i ograničenjima »opis prava« upisano je više hipoteka u korist NLB Montenegro banke AD Podgorica,



- Rješenje Uprave za nekretnine - Područna jedinica Budva, br. 954-104-U-293/19, od 24.01.2019. godine, kojim se briše upis iz »G« lista nepokretnosti 783 KO Reževići I hipoteka upisanih u korist NLB Montenegro banke,

- polisa za osiguranje od odgovornosti, za investitora Nikčević Luku, broj 6-32859, od 27.12.2018. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije i saglasnost na tehničku dokumentaciju, izdati od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Budva, broj 01-566/1, od 15.02.2013. godine i broj 01-6322/2, od 13.10.2016. godine,

- elektroenergetska saglasnost, izdata od d.o.o. "Crnogorski elektrodistributivni sistem" - Podgorica, broj 10-10-2077, od 17.11.2016. godine,

- Uslovi za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema objekata, izdati od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost,

- mišljenje na projektnu dokumentaciju, broj ID 10359, od 15.07.2016. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,

- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/16-3307/2, od 27.10.2016. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova CG - Direktorat za vanredne situacije,

- Elaborat zaštite na radu, koji je izradio d.o.o. "Lars Fire" Podgorica, označen brojem 145/1, od 20.10.2016. godine; i polisa za osiguranje od odgovornosti, broj 6-25048, od 18.08.2016. godine, izdata od UNIQA Osiguranja AD Podgorica,

- Ocjena (revizija) o propisanim mjerama zaštite na radu, izdata od MI "Montinspekt" d.o.o. Podgorica, broj 147/01/16, od 20.10.2016. godine,

- akt Sekretarijata za gradsku infrastrukturu i ambijent Opštine Budva, broj 07-U-329/2, od 28.10.2016. godine, u kojem se konstatuje da je investitor za predmetni objekat obezbijedio potreban broj parking mjesta predviđenih LSL "Bare",

- rješenje o visini naknade za priključenje prilaznog puta na opštinski put, broj 043-U-06-565, od 21.10.2016. godine, izdato od Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenja za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, i uplatnica od 24.10.2016. godine,

- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen sa Opštinom Budva, broj 001-3713/1, od 26.12.2018. godine, kojim je utvrđena bruto građevinska površina predmetnog objekta na sljedeći način: Vila »A«: Suteran ( garaže) 152,53m<sup>2</sup> + Prizemlje 89,98m<sup>2</sup> + I Sprat: 89,24m<sup>2</sup>; Vila »B«: Suteran 94,62m<sup>2</sup> + garaže u suterenu 23,00m<sup>2</sup> + Prizemlje 66,08m<sup>2</sup> . Vila »C«: Suteran 91,37m<sup>2</sup> + garaže u suterenu 20,96m<sup>2</sup> + prizemlje 89,86m<sup>2</sup> + I sprat 78,75m<sup>2</sup>,

- potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 11-6/1, od 04.02.2019. godine, u kojoj je, između ostalog, navedeno:

»Investitor je ostvario popust po osnovu ugradnje kamene fasade, površine 411,26m<sup>2</sup>, u iznosu od 6.168,90€. Prilikom izdavanja upotrebne dozvole, investitor je u obavezi da Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj dostavi Izvještaj komisije za tehnički prijem o izvršenim radovima shodno ugovoru.«

Ugovor je zaključen sa odloženim načinom plaćanja. Ugovorne strane su saglasne da je kao sredstvo obezbjeđenja potraživanja, iz člana 3 ovog Ugovora usklađenog u skladu sa članom 4 ovog ugovora, kao eventualne troškove zatezne kamate, prinudne naplate i drugo, dostavljena neopoziva bankarska garancija »bez prigovora« naplativa »na prvi poziv«.

- obračun JP "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje", broj 185/16, od 20.12.2016. godine i potvrda, broj 19-36/1, od 10.01.2019. godine, o regulisanom doprinosu za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva, broj 21-213-38, od 24.01.2018. godine za iznos od 20%.



- Rješenje ovog Sekretarijata, broj 06-063-U-777/14, od 09.02.2017. godine, o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističke vile, na urbanističkoj parceli br. 7, koju čine kat.parcele 674, 685 KO Reževići I, u zahvatu LSL »Bare«.

Ovaj Sekretarijat zaključuje da je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, broj 06-062-U-826/1, od 26.09.2016. godine, osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 91, stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenju digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se objekat gradi na osnovu glavnog projekta; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja; i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lića, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog Zakona.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom.

Članom 79 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je idejni projekat, projekat kojim se određuje: položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta, organizacione elemente izgradnje objekta, elemente održavanja objekta, procijenjenu vrijednost radova na izgradnji objekta.

Idejni projekat naročito sadrži podatke o: mikrolokaciji objekta, tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta, orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta, tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima izgradnje objekta, analizi varijantnih energetske sistema objekata / zgrada, sa procjenom efikasnosti objekata / zgrada, sa procjenom energetske efikasnosti objekata / zgrada, rješenju infrastrukture, analizi varijantnih konstruktivnih i građevinskih rješenja iz člana 7 ovog Zakona, orijentacionoj vrijednosti radova na izgradnji objekta. Idejni projekat sadrži, u skladu sa posebnim propisima i podatke o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu. Idejnim projektom može se odrediti faznost građenja objekta. Idejni projekat se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole.

Članom 94, stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je, između ostalog, da građevinska dozvola sadrži naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, lokaciju, vrstu i namjenu objekta, gabarit objekta, faznost građenja objekta, obavezu izrade glavnog projekta, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Članom 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 91, stav 1 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, a saglasno odredbama člana 93, 94, 99 i člana 100 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39, po tarifnom broju 4 Zakona o administrativnim taksama.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

**DOSTAVLJENO:**

- Imenovanom
- Urbanističko-građevinska inspekcija
- Arhivi

**RJEŠENJE OBRADILA,**  
**Desa Simović, dipl. pravnik**

**TEHNIČKA OBRADA UTU,**  
**mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.**



**SEKRETAR,**  
**Stevó Davidović**

*Ivanović Mladen*

*Stevó Davidović*